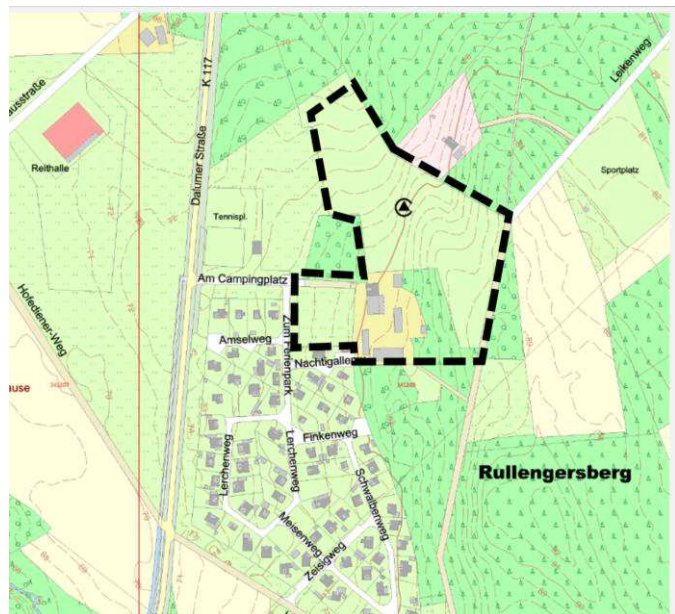




Gemeinde Buppen

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ -
Neufassung, 1. Änderung
mit baugestalterischen Festsetzungen**



Entwurfsbegründung

**für die Veröffentlichung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

sowie die

**Beteiligung der Behörden + sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 225023
Datum: 07.10.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung.....	4
3	Geltungsbereich	6
4	Bestandssituation	6
5	Einordnung der Planung.....	8
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	8
5.2	Flächennutzungsplan	8
5.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	9
6	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele.....	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	10
8	Örtliche Bauvorschriften	11
9	Erschließung	12
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
9.2	Technische Erschließung	12
10	Immissionsschutz	13
10.1	Schallimmissionen (Verkehr).....	13
10.2	Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)	14
11	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	14
11.1	Grünordnung.....	14
11.2	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	14
11.3	Eingriff / Ausgleich	15
11.4	Artenschutz	16
11.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	16
12	Städtebauliche Zahlen und Werte	16
13	Abschließende Erläuterungen.....	17
13.1	Altlasten / Altablagerungen.....	17
13.2	Denkmalschutz	17
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ANLAGEN

- Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung), IPW vom Oktober 2025

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bippen, Hauptstraße 4, 49626 Bippen (Telefon: 05435/955746, Telefax: 05435/2671, E-Mail: bippen@fuerstenau.de) oder bei der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau (Telefon: 05901/9320-0, Telefax: 05901/9320-12, E-Mail: info@fuerstenau.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

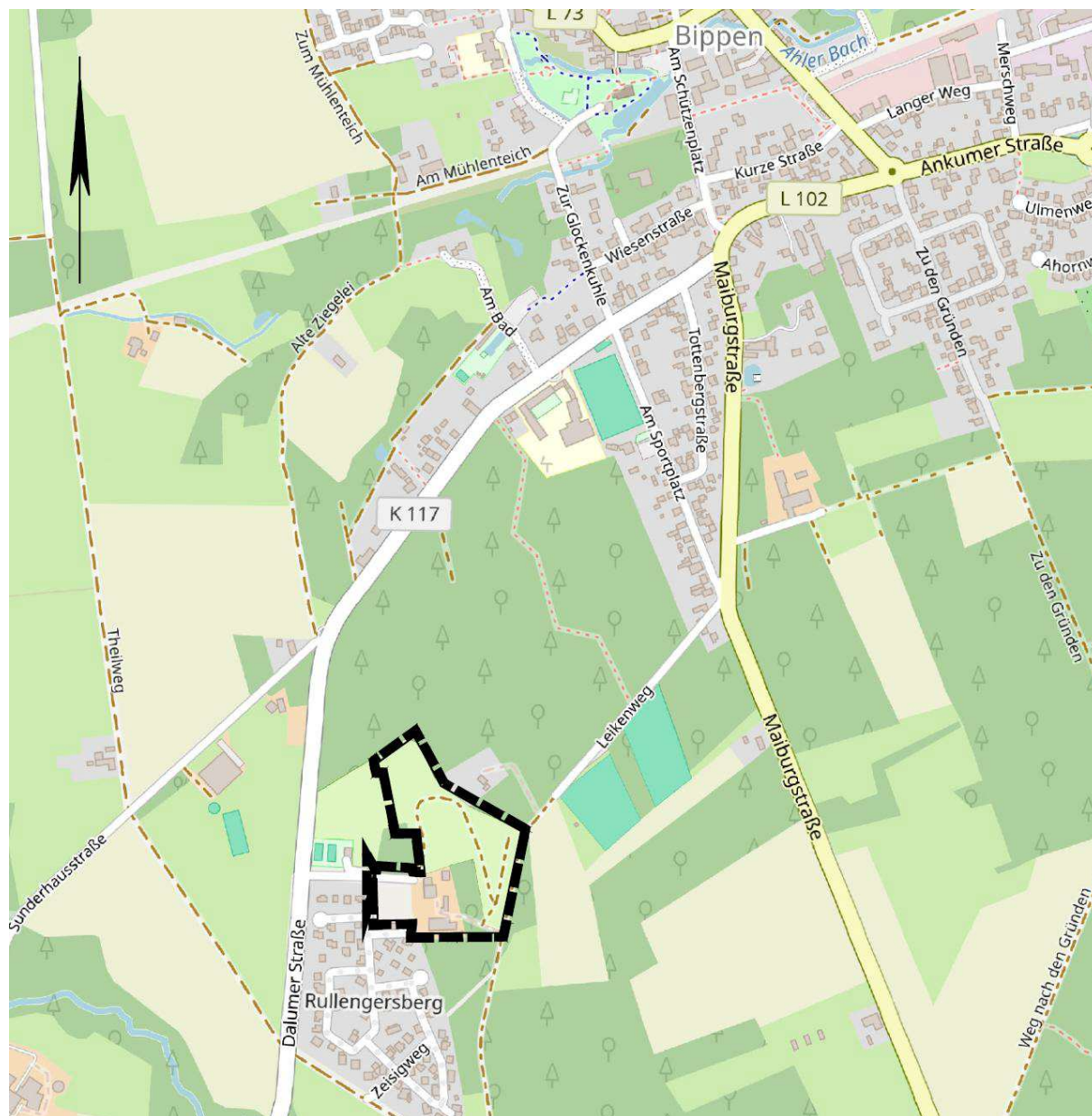
Wallenhorst, 07.10.2025
Proj. Nr. 225023

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und wird von der K 117 „Dalumer Straße“ aus über die Straße „Am Campingplatz“ erschlossen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsanlass ist die Übernahme des Campingplatzes durch einen neuen Eigentümer, der beabsichtigt, die Attraktivität des Platzes durch ein erweitertes Angebot z.B. durch kleine Ferienhäuser, Gastronomie, Wellness / Sauna, u.a. unter der Überschrift „Waldwiesen Maiburg - Naturcamping und Tiny-Houses“ zu verbessern.

Diese Planungsabsichten stehen im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeinde Bippen für einen Ausbau des touristischen Angebots und werden daher seitens der Gemeinde ausgesprochen begrüßt und durch eine entsprechende Anpassung der Bauleitplanung unterstützt.

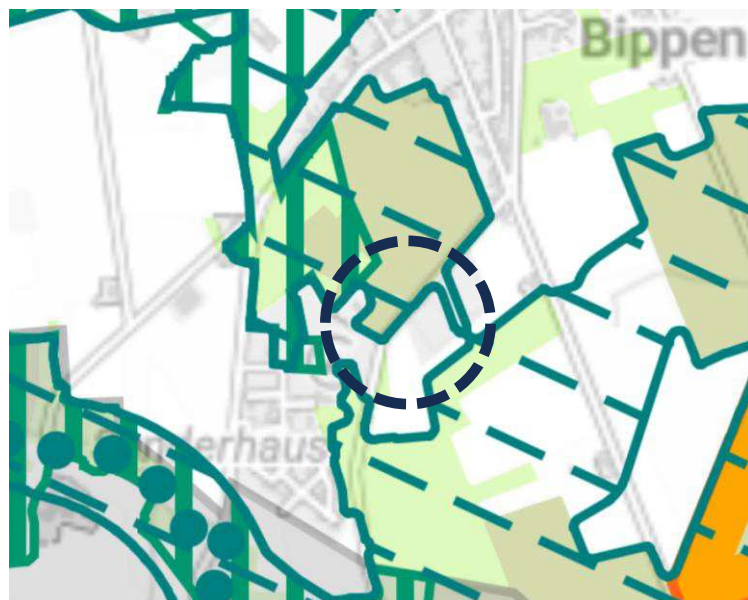
2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Bippen hat am 03.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ - Neufassung, 1. Änderung aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag durchzuführen.

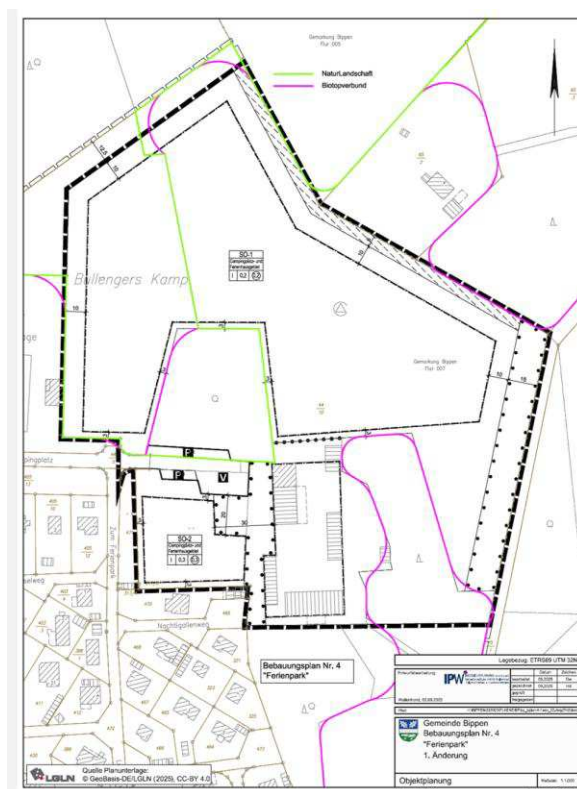
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bippen hat daher in seiner Sitzung am die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde im Sommer 2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aufgrund einer Anregung des Landkreises Osnabrück in Bezug auf das im Genehmigungsverfahren befindliche Regionale Raumordnungsprogramm ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im nordwestlichen Bereich so angepasst bzw. reduziert worden, dass keine Überschneidung mit den im RROP-Entwurf dargestellten Vorranggebieten 1.) für Natur und Landschaft sowie 2.) für Biotopverbund mehr gegeben ist. Damit wird die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

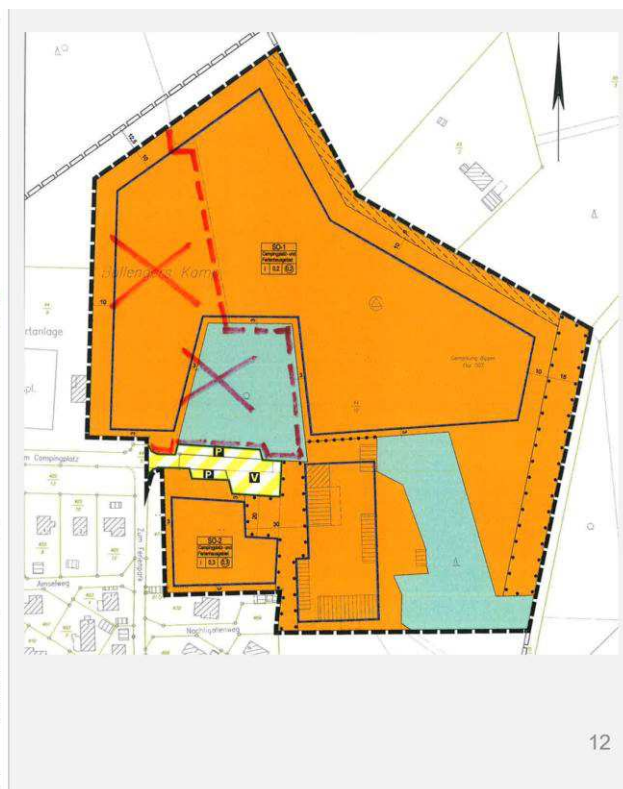


RROP-Entwurf 2025

- Vorranggebiet Biotopverbund (dunkelgrün schräg schraffiert)
- Vorranggebiet Natur und Landschaft (grün senkrecht schraffiert)
- Bauleitplanerischer gesicherter Bereich (grau)



Bebauungsplan-Vorentwurf mit Abgrenzung der Vorranggebiete gem. RROP



Anpassung / Reduzierung des Geltungsbereichs

Die übrigen Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind geprüft und bei der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen weitgehend berücksichtigt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegende Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Bippin, Hauptstraße 4, 49626 Bippin, einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern. Hier-von wurde seitens der Bürger kein Gebrauch gemacht.

Vor diesem Hintergrund wird daher nunmehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan-entwurf mit Begründung und Umweltbericht noch einmal für die Dauer eines Monats im Inter-net und durch Aushang im Gemeindebüro in Bippin veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal die Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

3 Geltungsbereich

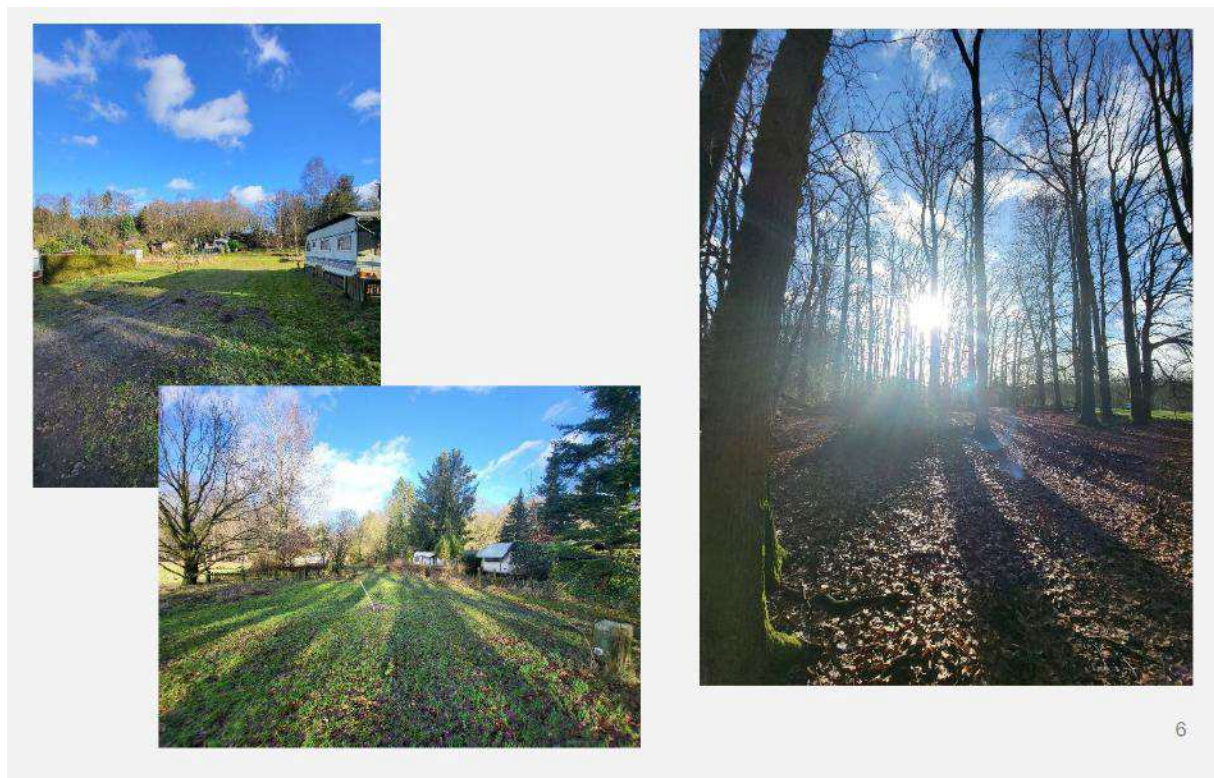
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienpark“, 1. Änderung ist Teil der Gemarkung Bippen, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 44/10 (teilweise) und 44/5 (teilweise).

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und wird bereits seit vielen Jahren als Campingplatz genutzt.

Das Plangebiet weist eine leicht bewegte Topografie auf: Das Gelände steigt von Norden aus in südöstlicher Richtung um ca. 15,0 m an. Südlich des Plangebiets befindet sich das vorhandene Ferien- und Wochenendhausgebiet.





Innerhalb des Geländes befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit der Rezeption / Verwaltung, Sanitärgebäude und Betriebsleiterwohnhaus.



5 Einordnung der Planung

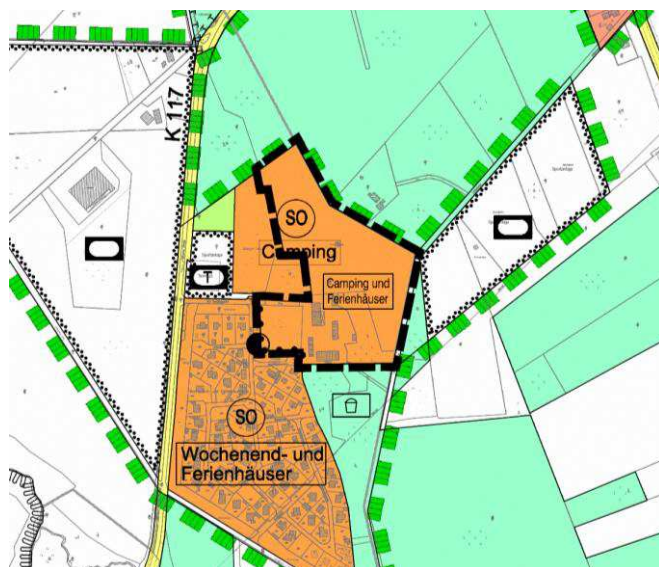
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem derzeit (noch) geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist der Gemeinde Bippen keine eigene zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Stadt Fürstenau im Süden. Bippen ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus fällt der Gemeinde Bippen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu. Zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung des Landkreises Osnabrück sollen besonders im staatlich anerkannten Erholungsort Bippen umweltverträgliche Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen entwickelt und durch geeignete Maßnahmen gefördert werden. Ihre räumliche und infrastrukturelle Anbindung an entsprechend leistungsfähige Zentrale Orte ist anzustreben.

Aufgrund einer Anregung des Landkreises Osnabrück in Bezug auf das im Genehmigungsverfahren befindliche Regionale Raumordnungsprogramm ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im nordwestlichen Bereich so angepasst bzw. reduziert worden, dass keine Überschneidung mit den im RROP-Entwurf dargestellten Vorranggebieten 1.) für Natur und Landschaft sowie 2.) für Biotopverbund mehr gegeben ist. Damit wird die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst (siehe Punkt 2 „Verfahren / Abwägung“).

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) „Camping“ dargestellt, der südlich angrenzende Bereich als Sondergebiet (SO) „Wochenend- und Ferienhäuser“



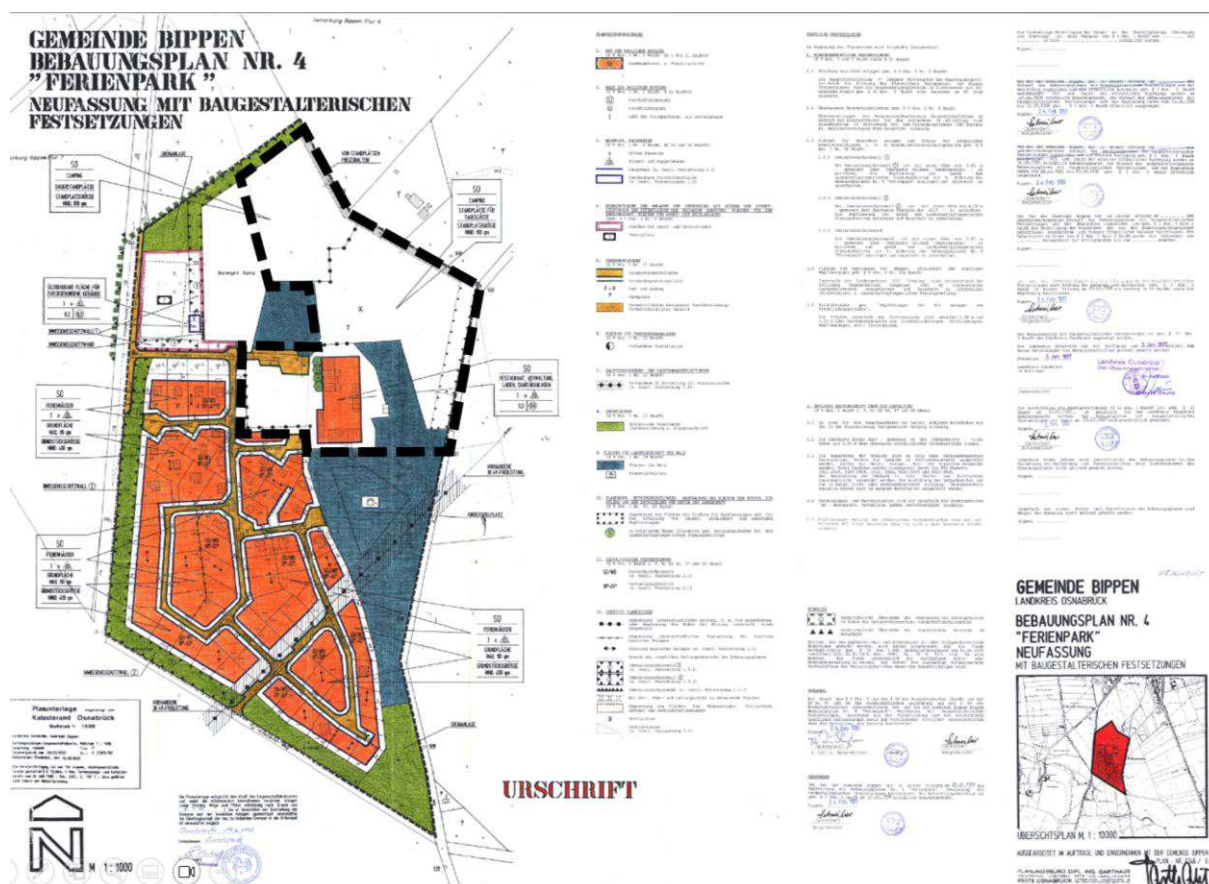
Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren von der Samtgemeinde Fürstenau im

Rahmen der 71. Änderung um die Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ ergänzt (Teilgeltungsbereich 1).

Außerdem wird die zum Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff erforderliche Kompensationsfläche südlich des Wochenend- und Ferienhausgebiets als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ dargestellt (Teilgeltungsbereich 2).

5.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ – Neufassung mit baugestalterischen Festsetzungen. Dieser weist Sondergebiete (SO) „Camping“ – differenziert nach Dauerstandplätzen und Standplätzen für Tagesgäste – aus. Die Standplatzgröße ist jeweils mit mindestens 100 m² festgesetzt.



Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ – Neufassung mit baugestalterischen Festsetzungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für diesen Teilbereich vollständig aufgehoben.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, den Fremdenverkehr und den Tourismus in der Gemeinde Bippen zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Erweiterung und Ergänzung der Beherbergungsmöglichkeiten auf dem Campingplatz Maiburg dienen diesem Zweck und sind daher von besonderem öffentlichem Interesse. Im Dorferneuerungsplan ist dazu ausgeführt:

„Die Gemeinde Bippen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und gehört dem Tourismusverband Osnabrücker Land an und wird auch von der Hasetal Touristik GmbH vermarktet. Mit der Samtgemeinde Fürstenau gehört Bippen auch zum Natur- und Geopark Terra Vita.

Es gibt in Bippen eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Hier schöpft die Gemeinde aus

► *der landschaftlich reizvollen Lage*

- *ausgedehnte Waldbereiche*
- *abwechslungsreiche Topographie im Übergang vom Wiehengebirge zur norddeutschen Tiefebene*

► *dem historischen Erbe*

- *Großsteingräber, historische Kultstätten*
- *Kulturschatz Artland*
- *Heimathaus Bippen*
- *St. Georgs Kirche*
- *Sültemühle*
- *Eisenbahn*
- *Versteinerungen*

► *der Nutzung neuer und alter Erlebnisbereiche*

- *Schwimmbad in Bippen*
- *verschiedene Sportanlagen (z.B. Reiten, Tennis, Hochseilgarten)*
- *Kuhlhof als Umweltbildungszentrum*
- *Waldsteinskulpturenpark*

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der v.g. städtebaulichen Planungsziele zur Ergänzung der Nutzungs- bzw. Beherbergungsmöglichkeiten auf dem Campingplatz Maiburg wird das bereits ausgewiesene Sondergebiet „Camping“ um die Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO ergänzt. Innerhalb des Plangebiets sind zulässig:

- Campingplätze für Kurzzeit- und Dauercamping mit einer Standplatzgröße von jeweils mindestens 100 m²
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 85 m²
- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Basketball, Beachvolleyball, Minigolf, Kinderspielplätze, u.ä.

Innerhalb der SO-2-Gebiete im Bereich der Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstelle sind ergänzend zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen der Platzverwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Versorgung des Gebiets,
- Sauna- und Wellnesseinrichtungen,
- Sanitäranlagen
- Wohnungen für den Betriebsleiter (auch „Altenteiler“), Platzwart und Mitarbeiter
- Ferienwohnungen
- sowie die jeweils zu den vorgenannten Nutzungen zugehörigen Nebenanlagen.

Die eingeschossige Bauweise und die Begrenzung der zulässigen Grundfläche für die geplanten Ferienhäuser auf maximal 85 m² berücksichtigt den natur- bzw. landschaftsprägenden Charakter des Plangebiets. Durch die mit 0,2 festgesetzte Grundflächenzahl wird die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe der Ferienhäuser im SO-1-Gebiet ist auf 5,30 m über dem natürlichen / gewachsenen Gelände am jeweiligen Standort begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Durch die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Basketball, Beachvolleyball, Minigolf, Kinderspielplätze, u.ä. im SO-1-Gebiet wird eine hohe Aufenthaltsqualität für die Besucher des Ferienparks sichergestellt.

Die im SO-2-Gebiet im Bereich der Bestandsgebäude zulässigen Nutzungen dienen vorrangig der Verwaltung und der Versorgung des Campingplatz- und Ferienhausgebiets.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur

- Gestaltung der Ferienhäuser (Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer) und zur
- Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie zur
- Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen der Vorgärten

sind gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 NBauO als Festsetzungen, die bereits im Ursprungsplan enthalten waren, in den Bebauungsplan übernommen worden. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für die geplanten (kleinen) Ferienhäuser innerhalb eines stark naturräumlich geprägten Umfelds zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Campingplatz- und Ferienhausgebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in der südlich angrenzenden Ferienhaussiedlung vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung der einzelnen Gebäude verbleibt.

Die Festsetzung von Sattel und/oder Walmdächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nördlichen Osnabrücker Land.

Die Dachneigung ist mit 18° bis 45° entsprechend der im südlich angrenzenden Ferienhausgebiet vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt.

Um zu den erschließenden öffentlichen und privaten Straßen und Wegen ein offenes und großzügiges Erscheinungsbild zu erzielen, dürfen Einfriedungen zu den unmittelbar angrenzenden Verkehrsanlagen nur als Holzzäune oder heimische standortgerechte Laubgehölzhecken angelegt werden und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der K 117 „Dalumer Straße“ aus über die Straße „Am Campingplatz“ erschlossen. Änderungen der verkehrlichen Erschließung im Bereich der K117 „Dalumer Straße“ sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Campingplatzes erfolgt - wie bisher - über nur leicht befestigte / geschotterte Wege. Die Bereiche, in denen zukünftig Ferienhäuser errichtet werden, sollen über gepflasterte Zuwegungen erschlossen werden.

9.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Soweit erforderlich wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden etwas stärker als bisher zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Es ist davon auszugehen, dass dies ortsnahe durch eine entsprechende Versickerung über flache Mulden innerhalb des Campingplatzgeländes möglich ist. Anderenfalls werden entsprechende Rückhaltemulden bzw. -becken angelegt. Sofern im Zuge der nachfolgenden Umsetzung der Bauleitplanung erforderlich, werden rechtzeitig entsprechende hydraulische Nachweise erstellt bzw. wasserrechtliche Genehmigungen beantragt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation dem Klärwerk zugeleitet, das in der Lage ist, auch die zusätzliche Abwassermenge aufzunehmen. Hierfür ist im Plangebiet ein Ausbau der Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

Vorbeugender Brandschutz

Hinsichtlich einer eventuellen Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz hat der zuständige Wasserverband Bersenbrück im Verfahren mitgeteilt, dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von 24 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann. Der Wasserverband ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen.

Seitens der Feuerwehr der Samtgemeinde Fürstenau wurde angeregt, im Planungsgebiet zwei neue Unterflurhydranten zu errichten, da sich die nächstgelegenen Hydranten nicht in unmittelbarer Nähe befinden und damit für eine schnelle Brandbekämpfung nicht ausreichend sind. Da der Wasserverband die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz auf 24 m³/h über 2 Stunden begrenzt, ist die Versorgung im Brandfall nicht gewährleistet. Nach den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sind für Gewerbegebiete – je nach Nutzung – 48 m³/h bzw. 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich. Um die Löschwasserversorgung sicherzustellen, empfiehlt der Feuerwehr, eine unterirdische Löschwasserzisterne mit mindestens 100 m³ Volumen anzulegen. Alternativ kann aber auch ein geeigneter Tiefenbrunnen oder ein entsprechender Ausbau eines Teiches auf dem Gelände für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden.

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließung wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH, eine Tochtergesellschaft des Landkreises Osnabrück.

10 Immissionsschutz

10.1 Schallimmissionen (Verkehr)

Von der K 117 „Dalumer Straße“ westlich des Plangebiets sowie von dem vorhandenen Tennisplatz wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Diese sind im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes ermittelt worden und es wurden entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dadurch ist nach wie vor ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen

nen gewährleistet. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen verbleiben unverändert und sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der hier anstehenden 1. Änderung.

10.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen sowie mögliche Lärm- und Staubimmissionen sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen, sofern sie sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität bzw. der Erholungsfunktion durch Gerüche auftreten werden.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Grünordnung

Ein wesentliches Element der Grünordnung ist der Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen, teils waldartigen Gehölzstrukturen.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist festgesetzt, dass entsprechend den örtlichen Gegebenheiten mindestens 2.700 m² einheimischer Laubgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Regelung ist – anteilig angepasst - aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan übernommen worden. Ebenso die festgesetzten Flächen für Wald und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die zu den angrenzenden Waldflächen festgesetzten Abstände der Baugrenzen sind als ausreichend anzusehen, da sich die betreffenden Waldflächen entweder im Eigentum der Campingplatzbetreiber befinden oder mit den (Dritt-) Eigentümern verbindliche privatrechtliche Vereinbarungen bezüglich einer entsprechenden Gestaltung des Waldrands - z.B. bezüglich der Höhe der unmittelbar angrenzenden Bäume - getroffen werden sollen.

11.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des Erhalts der Gehölzbestände nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

11.3 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz ist festzustellen, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeidbar ist (siehe Punkt 6 „Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele“). Eine Weiterentwicklung des auf den Tourismus ausgerichteten Angebots an zeitgemäßen Beherbergungsmöglichkeiten wird hier höher eingestuft als die in diesem Planungsfall betroffenen Belange des Naturschutzes, da durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine besonders wertvollen Umweltbestandteile betroffen bzw. beseitigt werden.

Um die nicht vermeidbaren Eingriffe zu minimieren, sind umfangreiche Erhaltungsfestsetzungen für die vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen festgesetzt. Außerdem sind innerhalb der Sondergebiete SO-1 und SO-2 entsprechend der örtlichen Gegebenheiten mindestens 2.700 m² mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z.B. als Hecken) und dauerhaft zu erhalten. Diese Regelung ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Die Größenordnung ist aufgrund der Plangebietsreduzierung (Verkleinerung des SO-Gebiets um ca. 23 %) entsprechend angepasst worden ($3.500 \text{ m}^2 \times 0,77 = 2.700 \text{ m}^2$).

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 9.473 Werteeinheiten verbleibt. Die Gemeinde Bippen bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig einer maßvollen und begrenzten Nutzungsintensivierung des vorhandenen Campingplatzareals und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nach:

Das nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ermittelte Defizit wird durch entsprechende Maßnahmen auf einer externen Fläche südlich des Plangebiets ausgeglichen (Gemarkung Bippen, Flur 7, Flurstück 55/3). Vorgesehen ist hier die Umwandlung der Ackerfläche in ein Extensivgrünland. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Teilgeltungsbereich 2 mit Darstellung einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ ergänzt. Die Ausweisung eines zweiten Teilgeltungsbereichs im Bebauungsplan ist nicht möglich, da sich die betreffende Fläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets befindet. Eine verbindliche Vereinbarung zur Umsetzung der v.g. Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bippen getroffen.

Bei der Auswahl von externen Kompensationsmaßnahmen wird seitens der Gemeinde Bippen generell – so weit wie möglich - auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen. Da allerdings für dieses Verfahren keine geeigneten Flächen für Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen zur Verfügung stehen, ist es nicht zu vermeiden, dass die v.g. landwirtschaftliche Fläche aus der

Nutzung genommen wird. Zu berücksichtigen ist allerdings dabei, dass sich die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und von diesem auch zur Verfügung gestellt wird.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Plangebiet voll zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

11.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan ist ein Artenschutzbeitrag auf der Grundlage einer fachkundlichen Ortsbegehung, einer Relevanzprüfung potenziell betroffener Artgruppen und Arten sowie einer Ableitung der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden. Da die darin gegebenen Hinweise auf eine Berücksichtigung der Brutzeiten bei der Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt.

Um negative Auswirkungen auf die Tierwelt zu minimieren ist festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Außerdem sind Lichtkegel nach unten auszurichten und Blendwirkungen durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

11.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bippen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Bauleitplanverfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets		ca. 3,53 ha
2.	<u>Flächen für Wald</u>		<u>ca. 0,37 ha</u>
3.	Bruttobauland	100 %	ca. 3,05 ha
4.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4 %	ca. 0,11 ha
5.	Nettobauland (SO-Gebiet)	96 %	ca. 2,94 ha

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ – Neufassung mit baugestalterischen Festsetzungen, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bippen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 07.10.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ - Neufassung mit baugestalterischen Festsetzungen, 1. Änderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht worden.

Bippen,

.....
Der Bürgermeister